– ضوابط و مقررات مرتبط با کاربری تجاری، خدماتی(انتفاعی– غیرانتفاعی)

در طرح جامع – تفصیلی شهر قطور، دو نوع کاربری تجاری شامل تجاری مقیاس محله‌ای و مقیاس شهری و فراشهری مد نظر بوده است.

- **استفاده مجاز**

احداث واحدهای تجاری محله‌ای در کل پهنه شهر و در مجاورت معابر با عرض ۱۲ متر و بیشتر، مجاز می‌باشد. برخی مصادیق کاربری تجاری مقیاس محله‌ای به شرح ذیل است.

- **تجاری مقیاس محله‌ای**

– واحدهای خرید روزانه(خوار و بار، میوه و سبزی، نانوایی، قصابی و امثالهم) تحت عنوان کاربری‌های تجاری محله‌ای

– دفاتر(پست، امور مشترکین تلفن همراه، فروش روزنامه و مجله) آرایشگاه‌های زنانه و مطب پزشکان به عنوان کاربری‌های خدماتی انتفاعی محله‌ای

– ضوابط مربوط به استقرار کاربری تجاری مقیاس محله

– واحدهای تجاری مقیاس محله‌ای در راستای محورهای با سطح عملکرد محله‌ای قابل استقرار می‌باشند.

تبصره ۱– استقرار واحدهای تجاری مقیاس شهری و فراشهری منفرد در این محورها منوط به رعایت عمق مجاز و داشتن عرض دسترسی بالای ۱۲ متر خواهد بود.

تبصره ۲– احداث واحدهای تجاری در قطعات مسکونی در سمت بدنه خیابان‌ها با رعایت سایر ضوابط و مقررات خواهد بود.

تبصره ۳– احداث فقط یک واحد تجاری مقیاس محله‌ای با حداقل و حداکثر مساحت ۱۸ و ۲۵ مترمربع در یک قطعه مسکونی واقع در پهنه مسکونی و در مجاورت معابر با عرض ۱۲ متر و بیشتر مجاز است. حداقل عرض(دهنه) واحد تجاری ۳ متر، حداقل و حداکثر طول آن(عمق)، ۴ و ۸ متر و حداکثر ارتفاع آن در قطعات شمالی و جنوبی به ترتیب ۳ و ۴ متر تعیین می‌گردد.

تبصره ۴– واحدهای تجاری مقیاس محله‌ای موجود با مساحت کمتر از ۱۸ مترمربع که قبل از ابلاغ طرح جامع – تفصیلی از شهرداری مجوز فعالیت دریافت کرده‌اند، از ضوابط مذکور مستثنی هستند ولی در زمان نوسازی کل قطعه، رعایت سایر ضوابط تعیین شده برای تجاری مقیاس محله‌ای، الزامی است.

- **تجاری مقیاس شهری و ناحیه‌ای**

در مجاورت محور اصلی شهر،(خیابان شهید رجائی و شهید باهنر) تا عمق یک پلاک یا حداکثر ۳۰ متر از بر محور به عنوان پهنه خدمات شهری و فراشهری در نظر گرفته شده است همچنین در بر

خیابان‌های ۱۸ متری و بیشتر نیز عملکردهای تجاری در مقیاس ناحیه‌ای با رعایت سایر ضوابط و مقررات و اعطاء حق تغییر کاربری قابل احداث خواهند بود. واحدهای تجاری- خدماتی مقیاس شهری و ناحیه‌ای طبق مصوبه مورخ ۱۳۸۹/۰۴/۱۰ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به تفکیک عملکردهای ناحیه‌ای و شهری شامل موارد زیر می‌باشد.

- **عملکردهای تجاری ناحیه‌ای**

- واحدهای خرید هفتگی(سوپرمارکت، فروشگاه‌های مصرف شهر و روستا، نوشت افزار، قنادی آجیل فروشی و...) شعب بانک‌ها و صندوق‌های قرض‌الحسنه و مؤسسات مالی و اعتباری، بنگاه‌ها و معاملات املاک، بازارچه‌ها، فروشگاه‌های منسوجات، پلاستیک، لوازم خانگی، لوازم صوتی و تصویری، کتاب‌فروشی‌ها، رستوران‌ها، شرکت‌های بیمه، داروخانه و انواع مشابه دیگر تحت عنوان کاربری‌های تجاری ناحیه‌ای.

- پلیس ۱۰۰، آموزشگاه‌های خصوصی، دفاتر(وکالت، مهندسی و نقشه برداری، ثبت اسناد، ازدواج و طلاق، شرکت‌های پیمانکاری و مشاوره و خدمات)، آزمایشگاه‌های طبی و تخصصی، مراکز رادیولوژی، سالن‌های ورزشی کوچک و مرکز مشاوره درمانی و خانوادگی به عنوان کاربری‌های خدماتی با مقیاس عملکردی ناحیه‌ای

- ارائه خدمات اینترنت، دفاتر حسابرسی، مراکز ام آر آی و مشابه، آمبولانس خصوصی، درمان اعتیاد، فیزیوتراپی، مراکز کاریابی، مرکز معاینه فنی خودرو، رسانه‌های دیجیتال انتفاعی، رادیولوژی، مطب دامپزشکان که در مقیاس عملکردی یک منطقه شهری عمل می‌نمایند. با توجه به اینکه شهر قطور می‌تواند به عنوان یک منطقه شهری مطرح باشد لذا عملکردهای فوق در محورها و تعاریف مقیاس شهری مورد توجه می‌باشند.

- **عملکردهای تجاری شهری**

- عمده فروشی‌ها، راسته‌های صنوف مختلف و بورس‌ها، بازار، شرکت‌های بازرگانی و تجاری، واحدهای خرید خاص و بلند مدت مانند فروشگاه‌های بزرگ زنجیره‌ای، مبل فروشی‌ها، پوشاک، شعب مرکزی بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری، مؤسسات تجاری واردات و صادرات کالا، نمایندگی فروش و عرضه وسایل نقلیه، فروشگاه عرضه قطعات یدکی وسایل نقلیه و فروشگاه عرضه صنایع دستی و فروش، تالارهای پذیرایی، تعمیرگاه‌های لوازم خانگی و خودرو، دفاتر نمایندگی بانک‌های خارجی، نمایندگی مؤسسات تجاری خارجی؛

- دفاتر احزاب، تشکل‌های مردم نهاد، مؤسسات خیریه، اتحادیه‌ها، مجامع، انجمن‌ها و تعاونی‌ها، رسانه‌های دیجیتال خبری، هیأت‌های ورزشی و آموزشگاه‌های مذهبی(به غیر از حوزه‌های علمیه).

جدول شماره(۹): عملکردهای مجاز کاربری تجاری- خدماتی به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

تجاری، خدماتی (انتفاعی، غیرانتفاعی)	تجاری	محله	واحدهای خرید روزانه(خوار و بار، میوه و سبزی، نانوایی، قصابی و امثالهم)
		ناحیه	واحدهای خرید هفتگی(سوپرمارکت، فروشگاه‌های مصرف شهر و روستا، نوشت‌افزار، قنادی، آجیل فروشی و ...) شعب بانک‌هاوصندوق‌های قرض‌الحسنه و مؤسسات مالی و اعتباری، بنگاه‌ها، معاملات املاک، بازارچه‌ها، فروشگاه‌های منسوجات، پلاستیک، لوازم خانگی، لوازم صوتی و تصویری، کتاب-فروشی‌ها، رستوران‌ها، شرکت‌های بیمه، داروخانه و انواع مشابه دیگر
		شهر	عمده‌فروشی‌ها، راسته‌های صنوف مختلف و بورس‌ها، بازار، شرکت‌های بازرگانی و تجاری، واحدهای خرید خاص و بلندمدت مانند فروشگاه‌های بزرگ زنجیره‌ای، مبل فروشی‌ها، پوشاک، شعب مرکزی بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری، مؤسسات تجاری واردات و صادرات کالا، نمایندگی فروش عرضه وسایل نقلیه، فروشگاه عرضه قطعات یدکی وسایل نقلیه و فروشگاه عرضه صنایع دستی و فرش، تالارهای پذیرایی، تعمیرگاه‌های لوازم خانگی و خودرو، دفاتر نمایندگی بانک‌های خارجی، نمایندگی مؤسسات تجاری خارجی
تجاری، خدماتی (انتفاعی، غیرانتفاعی)	خدمات انتفاعی	محله	دفاتر(پست، امور مشترکین تلفن همراه، فروش روزنامه و مجله) آرایشگاه‌های زنانه و مطب پزشکان
		ناحیه	پلیس ۱۰+، آموزشگاه‌های خصوصی، دفاتر(وکالت، مهندسی و نقشه‌برداری، ثبت اسناد، ازدواج و طلاق، شرکت‌های پیمانکاری و مشاوره و خدمات)، آزمایشگاه‌های طبی و تخصصی، مراکز رادیولوژی، سالن‌های ورزشی کوچک، مرکز مشاوره درمانی و خانوادگی
		منطقه	ارائه خدمات اینترنت، دفاتر حسابرسی، مراکز ام آر ای و مشابه، آمبولانس خصوصی، درمان اعتیاد، فیزیوتراپی، مراکز کاریابی، مرکز معاینه فنی خودرو، رسانه‌های دیجیتال انتفاعی، رادیولوژی، مطب دامپزشکان
	خدمات غیرانتفاعی	شهر	دفاتر احزاب، تشکل‌های مردم نهاد، مؤسسات خیریه، اتحادیه‌ها، مجامع، انجمن‌ها و تعاونی‌ها، رسانه‌های دیجیتال خبری، هیأت‌های ورزشی و آموزشگاه‌های مذهبی(به غیر از حوزه‌های علمیه)

مأخذ: مصوبه مورخ ۱۳۸۹/۰۴/۱۰ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

۲- در صورت افزایش مساحت واحد تجاری به بیش از ۵۰ مترمربع، تا هر ۵۰ مترمربع افزایش بنا تأمین یک واحد پارکینگ دیگر نیز الزامی می‌باشد؛

بدین صورت تعداد کل پارکینگ‌های مورد نیاز هر قطعه، برابر مجموع پارکینگ بدست آمده از دو بند فوق خواهد بود؛

تبصره: بدیهی است که در صورت استفاده مسکونی از ساختمان‌ها، رعایت ضوابط احداث یک پارکینگ برای هر واحد مسکونی نیز الزامی است.

ج) احداث قطعات تجاری با مساحت بیش از ۱۰۰۰ متر مربع بایستی به تأیید و تصویب مراجع قانونی مربوطه از جمله کمیسیون ماده ۵ و ... برسد؛

- **واحدهای تجاری متمرکز(پاساژ و مانندآن):**

احداث مجتمع‌های تجاری متمرکز(پاساژ) فقط در بر محورهای عملکرد شهری یا مجاورت معابر ۱۸ متری و بیشتر با رعایت ضوابط موضوع این گزارش مجاز است.

- **ضوابط و مقررات تفکیک زمین**

حداقل مساحت تفکیک زمین جهت احداث واحدهای تجاری متمرکز به مانند واحدهای مختلط تجاری- خدماتی برابر ۵۰۰ مترمربع تعیین می‌گردد.

- ضوابط و مقررات احداث ساختمان

- تراکم ساختمانی پایه ۸۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی ۲۴۰ درصد تعیین می‌گردد. شایان ذکر است که حداکثر تعداد طبقات مجاز جهت احداث مجتمع‌های تجاری متمرکز ۴ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است؛

- حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف معادل ۸۰ درصد تعیین می‌گردد؛

- حداقل عرض راهرو بین دو واحد تجاری مقابل در طبقه همکف و سایر طبقات بر اساس طول آن‌ها و بر اساس ضوابط زیر، تعیین می‌گردد؛

۱) تا ۱۰ متر طول، پهنا ۵ متر

۱) از ۱۰ الی ۲۵ متر طول، پهنا ۶ متر

۲) از ۲۵ و بیشتر طول، پهنا ۸ متر

- حد نصاب تفکیک واحدهای تجاری در این‌گونه مجتمع‌ها نباید از ۱۸ متر مربع(با حداقل عرض دهنه ۳ متر) کمتر باشد؛

- ارتفاع مجاز واحدها به مانند واحدهای تجاری منفرد می‌باشد؛

- **ضوابط تفکیک زمین**

- حد نصاب تفکیک واحدهای تجاری منفرد در مقیاس‌های مختلف حداقل ۵۰ مترمربع(با حداقل عرض دهنه ۳ متر) می‌باشد؛

- حداقل عمق واحدهای تجاری ۱۰ متر می‌باشد؛

- ابعاد واحدهای تجاری موجود در هر اندازه بلامانع است؛

- نوسازی، بازسازی و احداث واحدهای تجاری موجود که سابقه احداث آن‌ها قبل از قانون بهینه سازی مصرف سوخت است، به همان تعداد و حداکثر همان مساحت بلامانع است. مازاد بر آن بایستی برابر با ضوابط و مقررات عمل شود؛

- **ضوابط و مقررات احداث ساختمان**

- حداکثر سطح اشغال ساختمان جهت احداث واحدهای تجاری یک طبقه به میزان ۸۰ درصد مساحت زمین با ارتفاع حداکثر ۵ مترمربع است و ۲۰ درصد باقی‌مانده به عنوان فضای باز از بر خیابان اصلی عقب روی خواهد شد؛

تبصره ۱- حداقل ارتفاع جان‌پناه ۹۰ سانتی‌متر خواهد بود.

- حداکثر سطح اشغال زیربنا در زیرزمین، در صورت استفاده تجاری از طبقه همکف، برابر ۸۰ درصد تعیین می‌گردد. در سایر موارد از میزان سطح اشغال طبقه همکف مطابقت خواهد نمود. تأکید می‌شود در آن قسمت از قطعه که تحت عنوان فضای باز یاد می‌شود به هیچ وجه نبایستی زیرزمین، پارکینگ و ... احداث شود و توصیه اکید بر احداث فضای سبز در آن است؛

- ضوابط و مقررات تکمیلی کاربری تجاری- خدماتی

- برابر مصوبه مورخ ۱۳۸۹/۰۴/۱۰ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران کاربری مختلط مانند مسکونی – تجاری یا تجاری – اداری جزء دسته‌بندی کاربری‌ها نبوده و اطلاق کاربری مسکونی – تجاری و مانند آن به قطعاتی که واحد تجاری در آن احداث می‌شود درست نخواهد بود لذا برابر ضوابط و مقررات مربوط به کاربری‌های تجاری احداث کاربری تجاری در قطعات مسکونی با رعایت ضوابط مذکور خواهد بود.

- تأمین پارکینگ در کلیه ساختمان‌های تجاری یا خدماتی و یا تجاری که در کنار کاربری مسکونی احداث می‌گردد به شرح زیر الزامی است.

۱- به ازای هر واحد تجاری یا خدماتی از مساحت یک مترمربع تا مساحت ۵۰ مترمربع تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است؛

- به ازای هر ده واحد تجاری، احداث یک واحد بهداشتی عمومی(شامل توالت و دستشویی) الزامی است؛

- عرض راه پله به صورت یک طرفه، حداقل ۲ متر و به صورت دو طرفه، حداقل ۳ متر در نظر گرفته می‌شود. ضمناً محل پله‌ها از دورترین واحد تجاری نباید بیش از ۳۰ متر فاصله داشته باشد؛

- کمینه مساحت فضای باز و ارتباطی درون مجموعه در هر طبقه، ۱۵ درصد کل مساحت زمین است و کمینه عرض فضاهای باز و ارتباطی درون طبقات تجاری، ۲۵ درصد عرض زمین است و در هر صورت نباید از ۴/۵ متر کمتر باشد؛ حداقل عرض راهرو ۱/۸ متر خواهد بود.

- رعایت کلیه موارد آئین‌نامه مربوط به دسترسی معلولین در طرح مجموعه‌های متمرکز تجاری الزامی است؛

- در صورت استفاده از زیرزمین جهت انبار، مساحت آن جزء تراکم ساختمانی محسوب خواهد شد؛

- به غیر از سطوح اختصاص یافته به پارکینگ در زیرزمین، کلیه سطوح ساخته شده در تمامی طبقات و زیرزمین به عنوان سطح زیربنا و جزء تراکم ساختمانی محسوب می‌گردد؛

- تأمین پارکینگ در مجتمع‌های تجاری به شرح زیر الزامی است:

۱) به ازای هر واحد تجاری با مساحت حداقل ۱۸ متر مربع یک واحد پارکینگ.

۲) تأمین یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد تجاری تا ۵۰ مترمربع الزامی می‌باشد. در صورت افزایش مساحت واحد تجاری به بیش از ۵۰ مترمربع، تا هر ۵۰ مترمربع افزایش یک واحد پارکینگ دیگر اضافه می‌شود؛ بدین صورت تعداد کل پارکینگ‌های مورد نیاز هر قطعه، برابر مجموع پارکینگ به دست آمده از دو بند فوق خواهد بود همچنین در صورت احداث واحدهای مسکونی در طبقات فوقانی آن تأمین فضای باز مورد نیاز به ازای هر واحد مسکونی الزامی است.

- رعایت میزان حداقل ۲ متر عقب روی از بر خیابان اصلی در احداث مجتمع‌های تجاری الزامی است.